TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MCB** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2024/DS-ST
Ngày: 04-7-2024.
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MCB - TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đoan Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Hồng Nhan

Ông Nguyễn Văn Vũ

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa*:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện MCB, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Văn Bình -Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện MCB, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 254/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2024/QĐXXST-DS ngày 28/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QDST-DS ngày 13/6/2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bé T, sinh năm 1965
Địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre;
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh Bến Tre (có mặt).

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1955 (có mặt);
Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1979(vắng mặt)
Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1985(có mặt)
Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Bà Nguyễn Thị Ngọc D2, sinh năm 1990(có mặt)
Cùng địa chỉ: ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé T, là ông Nguyễn Văn Nguyện trình bày:*

Năm 2004, ông Nguyễn Văn B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản với bà Phạm Thị Bé T đối với một phần thửa đất số 2407, diện tích 429m^2, tờ bản đồ số 01, tại xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre với giá 16.500.000đồng. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B vào ngày 22/8/1997. Bà T đã thanh toán đủ cho ông B 16.500.000 đồng. Do ông B vay tiền Ngân hàng nên bà không tách thửa sang tên được, bà không biết ông B vay Ngân hàng nào. Năm 2012 ông B chết bà vẫn chưa sang tên được. Lúc đầu bà có vào quản lý sử dụng đất nhưng khoảng 10 năm nay bà Ba không cho bà vào quản lý, sử dụng đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn B gồm vợ ông B là bà Nguyễn Thị Bé B và các con ông B gồm bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc D2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giao đất và chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2407, hiện nay là thửa đất 250.

Do theo trích lục bản đồ địa chính thì thửa đất 250 có diện tích 420,8m^2, nên nguyên đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện thống nhất diện tích thửa đất 250 có diện tích 420,8m^2. Trường hợp nếu phía bị đơn có nhu cầu chuộc lại đất thì nguyên đơn đồng ý nhưng trả cho nguyên đơn giá trị thửa đất 250 có diện tích 420,8m^2 theo giá theo Hội đồng định giá đã định là 1.200.000đồng/1m^2, trừ đi giá trị nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng là 16.500.000đồng.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Bé B trình bày*.

Tôi là vợ của ông B và là chị ruột cùng mẹ khác cha với bà Bé Tám. Bà với ông B có tất cả 4 người con gồm: bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc D2. Bà sống chung với bà Nguyễn Thị Ngọc D2, còn các con bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc N, riêng bà Nguyễn Thị Ngọc D đi làm ở thành phố Bến Tre, tuần mới về nhà 01 lần.

Ông B không có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 250 cho bà Bé Tám. Do ông B nợ tiền Ngân hàng tổng cộng 10.500.000đồng, bà không biết Ngân hàng nào, nên bà Bé Tám có đưa 10.500.000đồng cho ông B để trả tiền Ngân hàng. Ông B không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Tại biên bản hòa giải ngày 02/7/2015, bà thừa nhận có mượn tiền của Ngân hàng không trả được khi Ngân hàng yêu cầu bà trả tiền, bà Bé Tám cho mượn tiền trả tiền Ngân hàng bà có cầm đất cho bà Bé Tám, sau này con bà có tiền sẽ chuộc lại đất. Từ trước đến nay ông B và bà không có giao đất cho bà Bé Tám quản lý sử dụng. Hiện nay đất trống không có tài sản gì trên đất

Các bị đơn không đồng ý cho đo đạc thửa đất; Về giá Hội đồng định giá đã định là 1.200.000đồng/1m^2 bị đơn không đồng ý vì giá quá cao, nếu có yêu cầu định giá lại bà sẽ gửi đơn cho Tòa án nhưng đến nay vẫn không có đơn yêu cầu định giá lại.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:*

Nguồn gốc phần đất này của ông ngoại bà là ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị T đứng tên sau đó cho 02 người con gái gồm bà Nguyễn Thị Bé B với bà Nguyễn Thị Bé U. Ông B và bà Bé B kết hôn với nhau năm 1977, ông bà ngoại cho đất cất nhà ở cho đến nay nhưng bà Bé B để cho ông B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn B là cha của bà, tại thời điểm ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì mẹ bà là bà Nguyễn Thị Bé B và các con ông B gồm bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc D2 không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên các bị đơn không đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho bà T. Nếu bà T cho rằng gia đình bà đã đồng ý ký tên chuyển nhượng phần đất này cho bà Bé T thì tự bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các bị đơn không đồng ý cho đo đạc thửa đất; Về giá Hội đồng định giá đã định là 1.200.000đồng/1m^2 bà không đồng ý vì giá quá cao. Bà sẽ có đơn yêu cầu Hội đồng định giá cấp tỉnh định giá lại giá đất và gửi cho Tòa án trong thời hạn 05 ngày, tuy nhiên đến nay bà không có đơn yêu cầu định giá lại.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D2, Nguyễn Thị P thống nhất ý kiến với bà Bé Ba và bà Nhanh không bổ sung thêm ý kiến gì khác.*

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện MCB, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Về quan điểm giải quyết: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông B không ghi ngày tháng năm, biên bản họp gia đình thể hiện năm 2004 ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T 01 phần thửa đất 2407; Hợp đồng chuyển nhượng vi phạm hình thức, không có công chứng chứng thực, nguyên đơn không có sử dụng đất, trên đất không xây dựng công trình trên đất. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn không có chứng cứ giao cho bị đơn số tiền 16.500.000đồng, trong khi bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 10.5000.000đồng nên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 10.500.000đồng. Căn cứ các Điều 21, 26, 35, 36, 39 BLTTDS; các điều 129, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS 2015; các điều 167, 170, 188 Luật Đất đai: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 2407(1), nay là thửa 250(14) diện tích 420,8m^2 tọa lạc ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Bé T vô hiệu; Buộc bị đơn hoàn trả nguyên đơn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 10.500.000 đồng; Buộc bị đơn có nghĩa vụ bồi thường ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá so với giá thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị Bé T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị P, bà

Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc D2, cùng địa chỉ tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre; Do đó, Tòa án xác định đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Văn B với Phạm Thị Bé T thể hiện nội dung, ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng một phần thửa đất số 2407 (thửa cũ), tờ bản đồ số 1, diện tích 429m^2, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre; Giá chuyển nhượng là 16.500.000đồng. Hợp đồng không có công chứng chứng thực và chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính ngày 24/01/2024, hiện nay thửa mới là thửa 250, tờ bản đồ số 14, diện tích 420,8m^2, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre. Tên chủ sử dụng đất bỏ trống.

Ngày 11/11/2004, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Bé B có ký tên vào biên bản họp gia đình với nội dung đồng ý giao đất cho ông Nguyễn Văn B ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Bé T diện tích 429m^2 đất lúa, đồng ý và cùng ký tên không tranh chấp. Biên bản họp gia đình có trưởng ấp là ông Nguyễn Thanh H ký tên. Đến ngày 24/01/2012 ông B chết và đến nay nhưng các bên vẫn chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi ngày tháng năm ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng một phần thửa đất số 2407 (thửa cũ), tờ bản đồ số 1, diện tích 429m^2, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre; thửa mới là thửa 250, tờ bản đồ số 14, diện tích 420,8m^2, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng chứng thực. Tuy nhiên, các bên thừa nhận hợp đồng này ký vào năm 2004, do đó căn cứ theo Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 về hình thức của hợp đồng chuyển này không đúng quy định pháp luật.

[4]Xét về nội dung:

Chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thấy: Nguồn gốc thửa đất 2407 là của cha mẹ ruột bà Phạm Thị Bé B, bà B là vợ ông Nguyễn Văn B. Căn cứ theo sổ mục kê, sổ địa chính ở địa phương thì ông Nguyễn Văn B là người kê khai, đăng ký thửa đất trên. Bà B không có văn bản xác nhận thửa đất 2407 là tài sản riêng của ông B; Hộ ông B đã được UBND huyện MCB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 12/UB-QĐ ngày 22/8/1997; Căn cứ theo Công văn trả lời của Công an huyện MCB cho biết tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông B gồm có cha mẹ ruột ông B là Nguyễn Văn U (chủ hộ) và Nguyễn Thị N cùng với ông B, bà B và 05 người con ông B, bà B. Theo lời khai bà Ba thì ông U, bà N là cha mẹ chồng bà không có sống chung nhà với vợ chồng bà, các con bà Nguyễn Thị Tuyết M và Nguyễn Ngọc V đã chết. Do đó, chủ sử dụng đất thửa 2407 không phải là cá nhân ông B

mà là tài sản chung của vợ chồng ông B, hôn nhân của ông B và bà Ba là hôn nhân hợp pháp. Do đó, việc ông B một mình tự định đoạt về quyền tài sản này ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà T là vi phạm nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất, không đúng quy định pháp luật.

Xét về hiện trạng thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 2407 (thửa cũ), tờ bản đồ số 1, diện tích 429m^2, qua đo đạc tách thửa, thửa mới là thửa 250, tờ bản đồ số 14, diện tích 420,8m^2, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre. Từ khi ông B và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất đến nay thửa đất do phía bị đơn quản lý. Qua xem xét thẩm định, hiện trạng đất thấp, có mương vũng, chỉ có cây tạp và cây dừa nước, không có công trình kiến trúc gì trên đất. Nguyên đơn chưa nhận đất, chưa vào quản lý sử dụng đất. Nguyên đơn và bị đơn chưa thực hiện thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm các điều kiện về hình thức, nội dung theo quy định là trái pháp luật. Căn cứ Điều 697 Bộ luật dân sự 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật sẽ bị vô hiệu; Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 giải quyết hợp đồng vô hiệu

[5] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Căn cứ theo giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 16.500.000đồng, bà T trình bày bà đã giao cho ông B đủ số tiền 16.500.000đồng để ông B trả nợ Ngân hàng nhưng bà B trình bày thực tế bà T chỉ trả nợ thay cho ông B số tiền 10.500.000đồng nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Cả bà B và bà T không ai nhớ đã trả nợ cho Ngân hàng nào, ở đâu nên không xác minh được. Do đó, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà T xác định bà T đã đưa cho ông B số tiền 16.500.000đồng, nên bà B và các bị đơn có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T số tiền là 16.500.000đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Xác định lỗi: Xác định về mối quan hệ thì bà T là em gái cùng mẹ khác cha với bà B nên phải biết rõ về nguồn gốc đất mà bà nhận chuyển nhượng không phải là tài sản riêng của ông B, do đó khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông B ký tên là vi phạm điều cấm pháp luật. Bà B là vợ ông B biết rõ ông B nợ tiền ngân hàng nên chuyển nhượng thửa đất cho bà T, tuy bà B không cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày 11/11/2004, bà B và ông B có ký vào biên bản họp gia đình đồng ý giao cho ông B ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà T diện tích 429m^2 đất lúa, đồng ý ký tên không tranh chấp. Như vậy, mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng bà Ba không có ký tên cùng ông B nhưng có văn bản họp gia đình thể hiện bà B và ông B thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T nhưng các bên cũng không thực hiện. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu là do cả hai phía nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên chịu một nữa.

Căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 21/02/2024, đất trồng cây lâu năm có giá 1.200.000đồng/1m^2, thửa đất 250 có diện tích 420,8m^2, thành tiền là

504.960.000đồng, khấu trừ đi số tiền 16.500.000đồng nên thiệt hại được xác định là 488.460.000đồng, mỗi bên phải chịu ½ là 244.230.000đồng.

Do ông Nguyễn Văn B chết nên khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông B gồm bà Ba và có các con bà Ba và ông B phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà T số tiền là 244.230.000đồng. Đồng thời, các bị đơn có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 16.500.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng mà ông B đã ký với bà T. Tổng cộng các bị đơn có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 260.730.000đồng.

[6] Đối với yêu cầu của bà Ba về việc chuộc lại đất với giá 30.000.000đồng là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các bị đơn không đồng ý cho Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nên đội đo đạc không đo đạc được thửa đất. Tòa án trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất 250 có diện tích 420,8m^2 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Các bị đơn có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 250 theo quy định pháp luật.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện MCB phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Riêng phần xác định số tiền bà T đã giao cho ông B là 10.500.000đồng không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử là 16.500.000đồng nên không chấp nhận.

[9] Về chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 2.787.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên chi phí tố tụng nguyên đơn và các bị đơn phải chịu mỗi bên ½ là 1.393.500đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc các bị đơn phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn ½ chi phí tố tụng là 1.393.500đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch các bị đơn phải chịu theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 117, 122, 125, 131, 328, 468, 407 của Bộ luật dân sự 1995;

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình 2014;

- Căn cứ Điều 166, 170, 202 và Điều 203 Luật đất đai;

- Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTp ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé T. Cụ thể tuyên:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Văn B với bà Phạm Thị Bé T đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 14, diện tích 420,8m^2, tọa lạc tại xã Tân Phú Tân, huyện MCB, tỉnh Bến Tre vô hiệu (thửa đất cũ là thửa 2407, tờ bản đồ số 01).

(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

2. Các bị đơn bà Nguyễn Thị Bé B, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc D2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Bé T tổng cộng số tiền là 260.730.000(Hai trăm sáu mươi triệu bảy trăm ba mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Các bị đơn đơn bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc D2 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 2.787.000(Hai triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên chi phí tố tụng nguyên đơn và các bị đơn phải chịu mỗi bên ½ là 1.393.500 (Một triệu ba trăm chín mươi ba ngàn năm trăm) đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên các bị đơn có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn ½ chi phí tố tụng là 1.393.500 (Một triệu ba trăm chín mươi ba ngàn năm trăm) đồng.

5. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 13.036.500(Mười ba triệu không trăm ba mươi sáu ngàn năm trăm) đồng, các bị đơn có trách nhiệm liên đới chịu. Do bà Nguyễn Thị Bé B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.607.300 (Hai triệu sáu trăm lẽ bảy ngàn ba trăm) đồng. Các bị đơn bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc D2 mỗi người phải chịu án phí là 2.607.300 (Hai triệu sáu trăm lẽ bảy ngàn ba trăm) đồng.

Bà Phạm Thị Bé T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000(Ba trăm ngàn) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000(Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000676 ngày 20/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Trong hạn 15(mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện MCB;
- Chi cục THADS h.MCB;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Đoan Trang

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Kim **Nguyễn Văn Bảy** **Nguyễn Thị Đoan Trang**